

1. 立地適正化計画とは

(1) 立地適正化計画策定の背景と目的

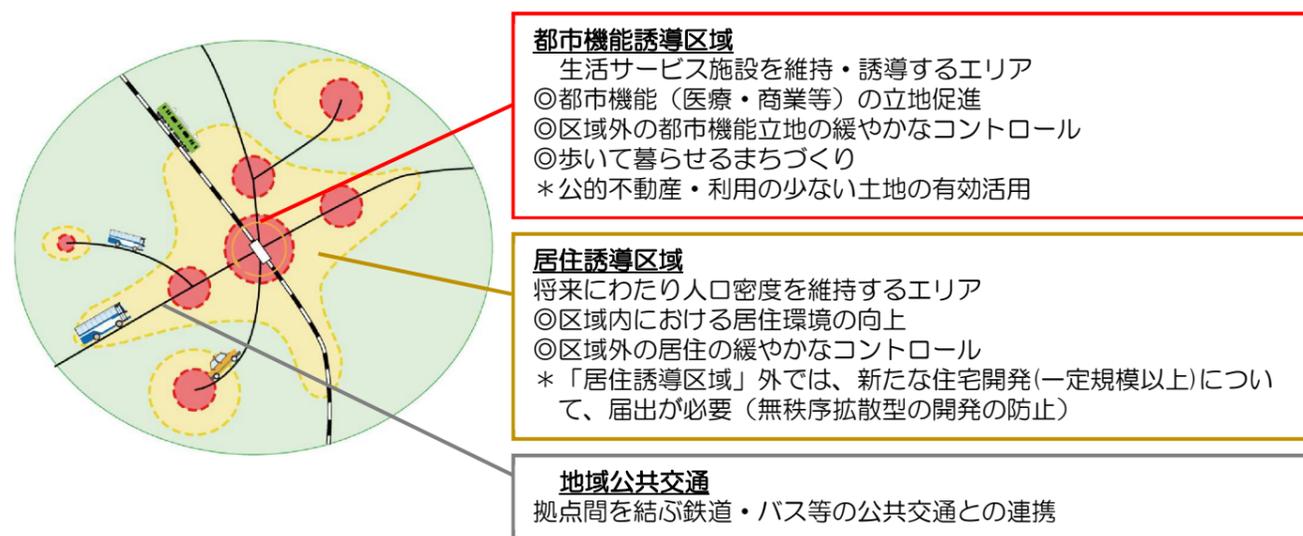
多くの地方都市では、急速に進む人口減少や高齢化等を背景に、産業の停滞や地域活力の低下、多発する自然災害、公的インフラの老朽化等、様々な問題が発生しています。

本市においても、既に人口減少や高齢化が進行しており、今後も人口減少や高齢化は更に進むと予測されています。加えて、本市では、水害や地震、土砂災害等の様々な災害リスクを抱えています。

このような背景の中で健康で快適な生活環境の実現と、持続可能な都市経営を可能とし、さらには災害に強い居住地の形成を推進する「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを目指し、「由布市立地適正化計画」を策定します。

(2) 立地適正化計画の概要

立地適正化計画では、都市全体の構造を見直し、都市計画区域内に生活サービスを維持・誘導する「都市機能誘導区域」や居住を誘導する「居住誘導区域」を定め、これらと公共交通を連動させながら、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを推進します。



(3) 計画の対象区域

立地適正化計画は、都市計画区域を対象に定めることとされているため、挾間都市計画区域及び湯布院都市計画区域を対象とします。

ただし、一部の検討等は、市全域を対象に実施し、市全体の都市構造の形成を踏まえた計画を策定します。

(4) 目標年次

目標年次は、立地適正化計画が長期的なまちづくりの計画であることから、国勢調査年次である2020（令和2）年を基準とし、概ね20年後の2040（令和22）年を目標年次とします。

2. 立地適正化の方針

(1) まちづくりの方針（ターゲット）

本市の住み良さは、挾間・庄内・湯布院の3つの地域ごとに育まれた個性と、これらが相互に関係することで、成立しているものです。

このため、「地域の個性」や「住み良さ」を大切にしながら地域づくりの推進や地域ごとの個性を波及するネットワークの強化、安全・安心な居住地の形成による持続可能なまちづくりへと展開し、挾間地域と湯布院地域の魅力を高め、維持することで、庄内地域を含む市全体の生活利便の維持につなげていきます。

【まちづくりの方針】
主要産業を活かした“地域の個性”と“地域間のつながり”を育み
住み良さが持続するまち ゆふ

(2) 立地適正化の基本方針

誘導方針1：都市機能誘導 地域の主要産業を生かした個性あふれる生活拠点の形成

《生活利便性を高める拠点の形成》

- 都市拠点において日常的な地域関係者が人口減少下においても生活しやすい都市機能の維持・集積を図ります。
- 子育て世代や高齢者等の暮らしを支える都市機能の維持・集積を進めます。

《地域の個性を高める拠点の形成》

- 各地域の産業特性に応じた都市機能の配置や誘導を行うなど、地域の個性を高める拠点形成を図ります。
- 挾間地域＝「定住者」、湯布院地域＝「定住者＋来訪者」を主要なターゲットとした拠点形成、歩きたくなるウォーカブルなまちづくりによる拠点形成を進めます。

誘導方針2：居住誘導 居心地がよく安心して暮らし続けられる居住地の形成

《居心地がよい居住地の形成》

- 都市機能誘導と連動した居住誘導、都市基盤の充実により快適で居心地がよい居住地の形成を進めます。
- 空き家や空き地等の解消、公的不動産の活用による快適で良好なまちなかの形成を図ります。

《安心して暮らし続けられる居住地の形成》

- 災害リスクを踏まえたハード・ソフト両面の防災・減災対策による安全な居住地の形成を図ります。
- 防災・減災対策が困難な地域では、居住抑制や安全な場所への居住誘導など安全な居住地への誘導を図ります。

誘導方針3：公共交通ネットワーク 多様な交通が連動した公共交通ネットワークの形成

《都市及び地域間連携を強化する幹線ネットワークの形成》

- 都市間を結ぶ大分自動車道や都市間及び本市の地域間を結ぶ国道210号、JR久大本線を骨格的な軸として、軸を踏まえた都市機能誘導と路線バス等の公共交通の連携による効率的な幹線ネットワークの形成を図ります。

《地域ニーズに応じた細やかな公共交通ネットワークの形成》

- 拠点では、多様な交通手段を対象とした円滑な乗り換えの促進、効率的な交通ネットワークの構築を図ります。
- 地域のニーズや利用状況に応じた運行形態・ルート・ダイヤ・バス停位置の変更等の見直しや新たな公共交通モードの導入検討を行うなど、細やかな公共交通ネットワークの形成を図ります。

3. 目指すべき都市の骨格構造

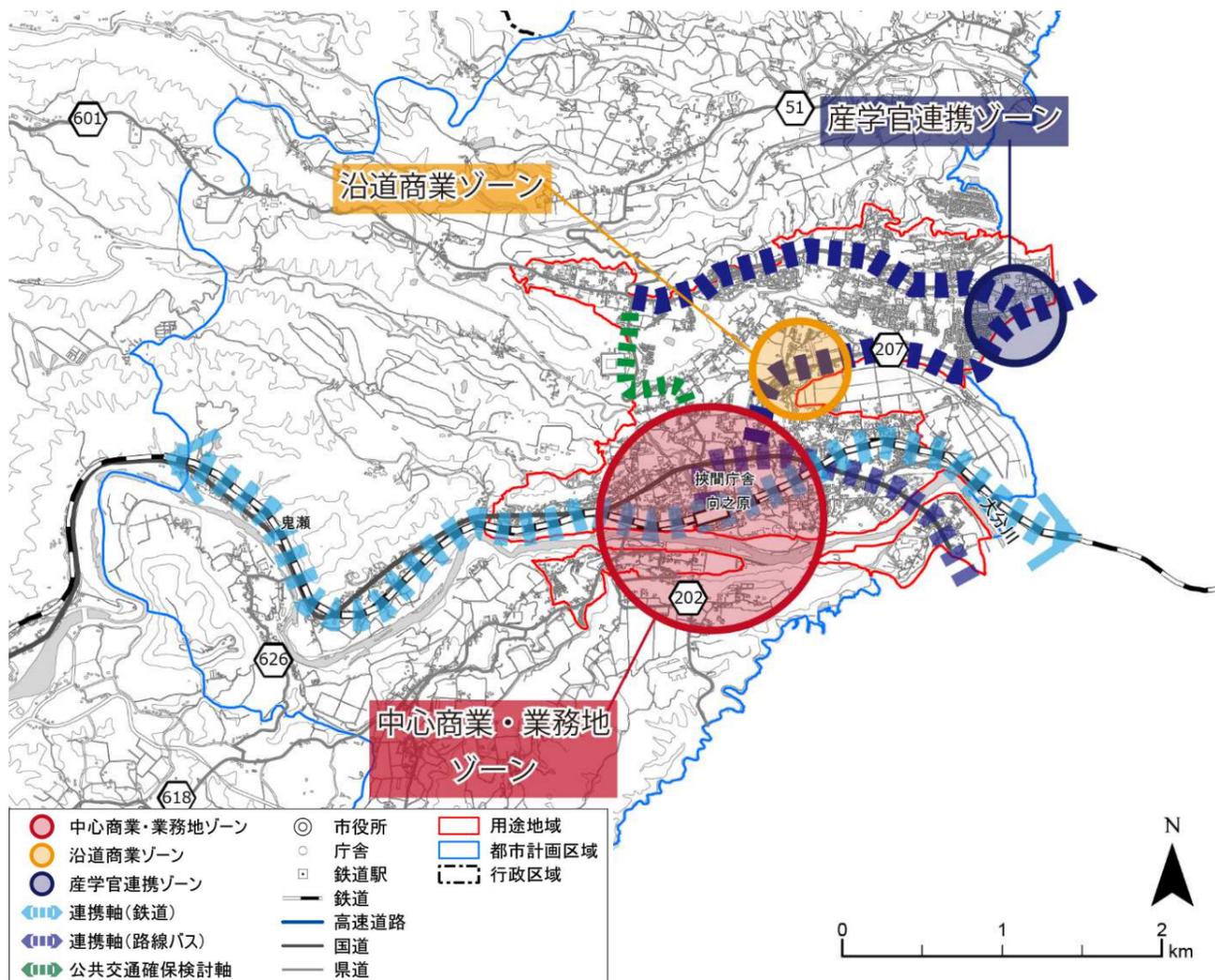
(1) 挾間都市計画区域の骨格構造

挾間都市計画区域は、本市の中でも生活に密接に関わる商業施設を中心とした本市の玄関口であることから、生活に関わる機能の集約維持を図るため、以下の考え方にに基づき、骨格構造を設定します。

▼挾間都市計画区域の骨格構造の基本的な考え方

	位置づけ	基本的な考え方
ゾーン	中心商業・業務地ゾーン	●立地環境を活かした商業・業務施設などの多様な都市機能の維持・集積を図るとともに、本市の玄関口及び駅周辺の利便性をいかした定住の場として、交流促進を図ります。
	沿道商業ゾーン	●現状の都市機能集積状況を活かし、専門品店等の買い物のしやすい場所としての都市機能の維持・集積を図ります。
	産学官連携ゾーン	●大分大学医学部の立地を活かし、昼間人口の確保が可能なエリアであることから、これと連携した生活に必要な商業施設や公共施設等の都市機能の維持・集積を図ります。
公共交通軸	連携軸(鉄道)	●駅を中心としたゾーン形成を図るとともに、多様な公共交通との連動を図ります。
	連携軸(路線バス)	●バス停を活かした生活サービスの提供や交通サービス水準の確保を図ります。
	公共交通確保検討軸	●循環型の公共交通網の形成のため、交通サービス水準の確保を図ります。

▼まちの骨格構造(挾間都市計画区域内)



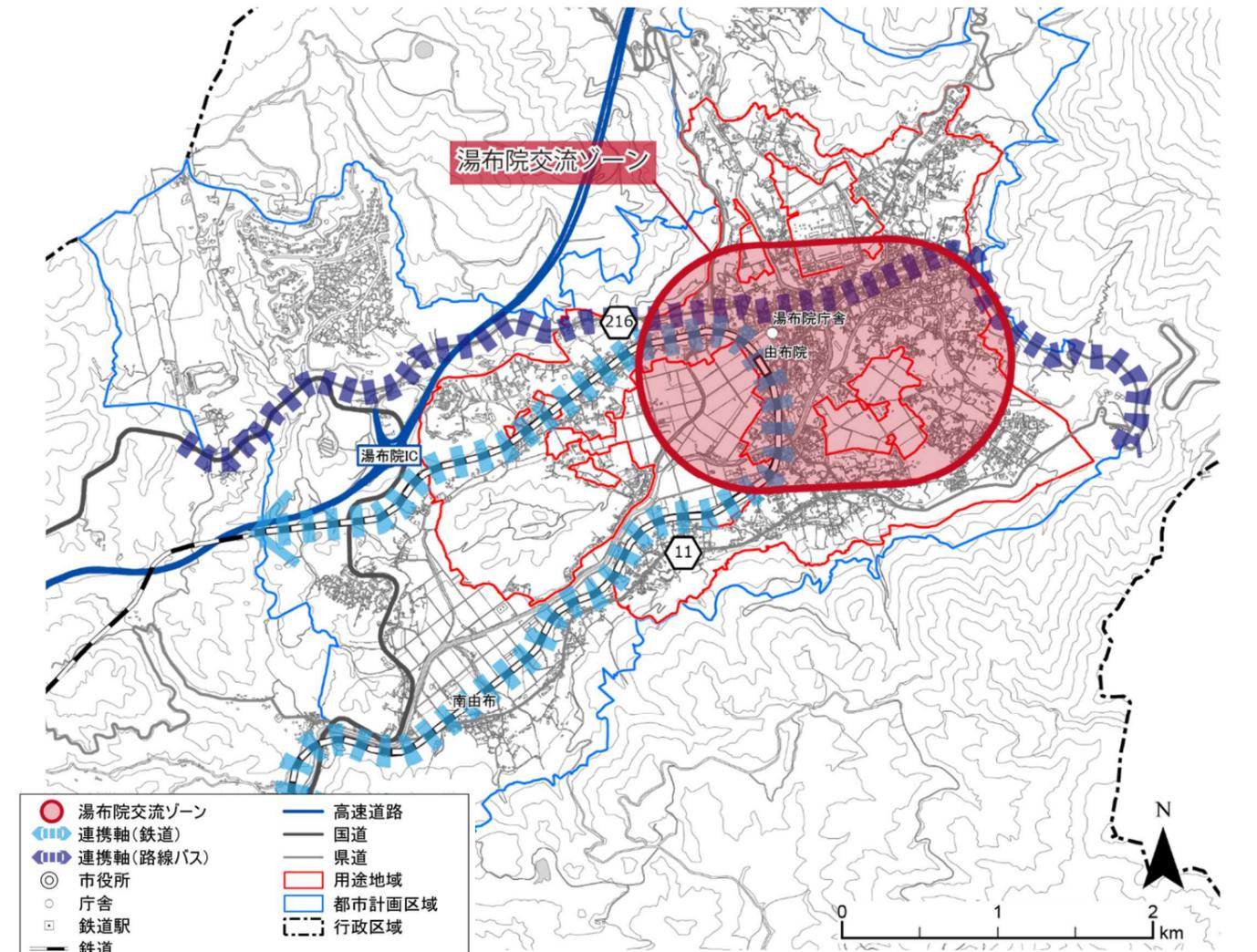
(2) 湯布院都市計画区域の骨格構造

湯布院都市計画区域は、観光産業を主な生業とした場所であり、生活機能の維持・向上と観光機能の維持が密接に関わっているエリアであることから、観光産業に寄り添うように地域全体の生活利便を確保するため、以下の考え方にに基づき、骨格構造を設定します。

▼湯布院都市計画区域の骨格構造の基本的な考え方

	位置づけ	基本的な考え方
ゾーン	湯布院交流ゾーン	●観光地という特性を活かした商業施設、働きやすい環境に向けた子育て支援施設などの多様な都市機能の維持・集積を図るとともに、全国から人の集まる多様な交流の場の創出及び交流促進を図ります。 ●一定の居住地が集積しているものの、公共交通の利便性が低いエリアにおける公共交通の確保を検討します。
公共交通軸	連携軸(鉄道)	●駅を中心としたゾーン形成を図るとともに、多様な公共交通との連動を図ります。
	連携軸(路線バス)	●バス停を活かした生活サービスの提供や交通サービス水準の確保を図ります。

▼まちの骨格構造(湯布院都市計画区域内)



4. 誘導区域・誘導施設

(1) 居住誘導区域

居住誘導区域は、将来にわたって人口密度を維持するために、居住を誘導する区域であることから、将来的な人口減少を踏まえ、市街地を基本に、交通利便性、防災・減災等の観点から、以下に基づき設定します。

居住誘導区域の設定の基本となる区域（用途地域内）

居住誘導区域に「含む」区域の設定

設定方針 1-1：一定の人口集積がみられるエリアは「含む」。

- 一定の人口集積がみられるエリアは「含む」。
- 挟間地域では30人/ha以上、湯布院地域では20人/ha以上を基本とする。

設定方針 1-2：公共交通利便性が高いエリアは「含む」。

- 鉄道駅から800m及びバス停（ユーバス等を含む）から300mのエリアは「含む」。

設定方針 1-3：既存の都市機能が集積したエリアは「含む」。

- 既存の都市機能が集積したエリアは「含む」。
- 商業、医療、金融、子育て、福祉の5種類の機能の各施設800m圏域の重複数が3種類以上となるエリアを基本とする。

居住誘導区域に「含まない」区域の設定

設定方針 2-1：災害リスクの高いエリアは「含まない」。

- 砂防指定地（砂防法）、急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律）、土砂災害特別警戒区域（土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律）、地すべり防止区域（地すべり等防止法）が指定されているエリアは「含まない」。
- 洪水浸水想定区域（想定最大規模降雨）における浸水深3.0m以上の区域及び家屋倒壊等氾濫想定区域は「含まない」。

設定方針 2-2：自然的土地利用等が大部分を占めるエリアは「含まない」。

- 自然的土地利用がまとまっているエリアであり、それらが用途地域界の縁辺部に位置するなど、用途地域内の一体的な土地利用に影響を与えないと判断されるエリアは「含まない」。
- 自然的土地利用（田、畑、山林、水面、その他の自然地）の面積が2ha以上となるエリアを基本とする。
- 多くの自然が残されており、また、地理的条件により都市基盤整備が困難と考えられる給水区域外のエリアは「含まない」。

(2) 都市機能誘導区域

都市機能誘導区域は、拠点の特性に応じながら、商業、医療、福祉等の都市に必要な機能を誘導する区域であることから、都市の骨格構造や都市機能の集積状況等の観点から、以下に基づき区域を設定します。

都市機能誘導区域の設定の基本となる区域（居住誘導区域内）

地域の拠点となるエリアの設定

設定方針 1-1：骨格構造におけるゾーンを基本に設定

- 骨格構造において設定した下記に示すゾーンが設定されているエリア内に設定する。
- 挟間地域：中心商業・業務地ゾーン、沿道商業ゾーン、産学官連携ゾーン
- 湯布院地域：湯布院交流ゾーン

歩いて生活しやすいエリアの設定

設定方針 2-1：公共交通で訪れやすく、徒歩で移動できるエリアに設定

- 徒歩で移動しやすい鉄道駅から800m圏内及びバス停留所300m圏内のエリアに設定する。

設定方針 2-2：既存の都市機能が特に集積したエリアに設定

- 既存の都市機能の集積性が高いエリアに設定する。
- 商業、医療、金融、子育て、福祉機能の各施設800m圏域の重複数が4種類以上となるエリアを基本とする。

(3) 誘導施設

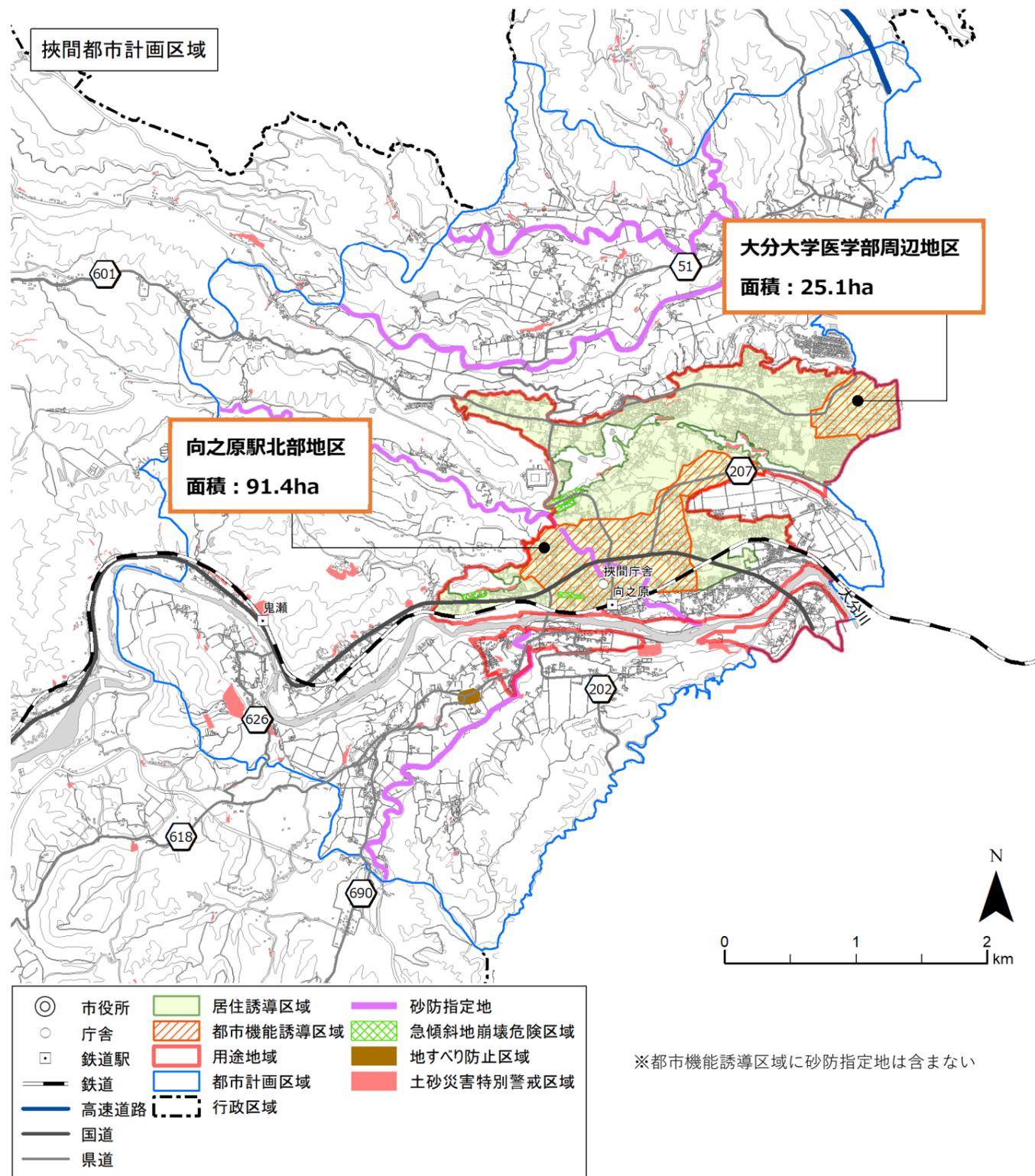
誘導施設は、都市機能誘導区域ごとに立地を誘導すべきとされる都市機能増進施設です。都市機能誘導区域ごとに誘導施設を整理します。

都市機能誘導区域名称	挟間都市計画区域		湯布院都市計画区域
	向之原駅北部地区	大分大学医学部周辺地区	由布院駅東部地区
行政機能	市役所・庁舎	●	●
介護福祉機能	通所・居宅系介護施設 (小規模多機能型居宅介護事業所)	●	●
障がい福祉機能	相談支援事業所	●	●
子育て機能	子育て支援センター	●	◎
	保育園、こども園、幼稚園	●	◎
商業機能	スーパーマーケット、ドラッグストア等 (店舗面積：1,000㎡以上)	●	◎
医療機能	病院	●	●
	診療所	●	◎
金融機能	銀行・信用金庫等	●	●
教育・文化機能	図書館	●	●
	公民館	●	●
	文化ホール	●	●
	大学	●	●

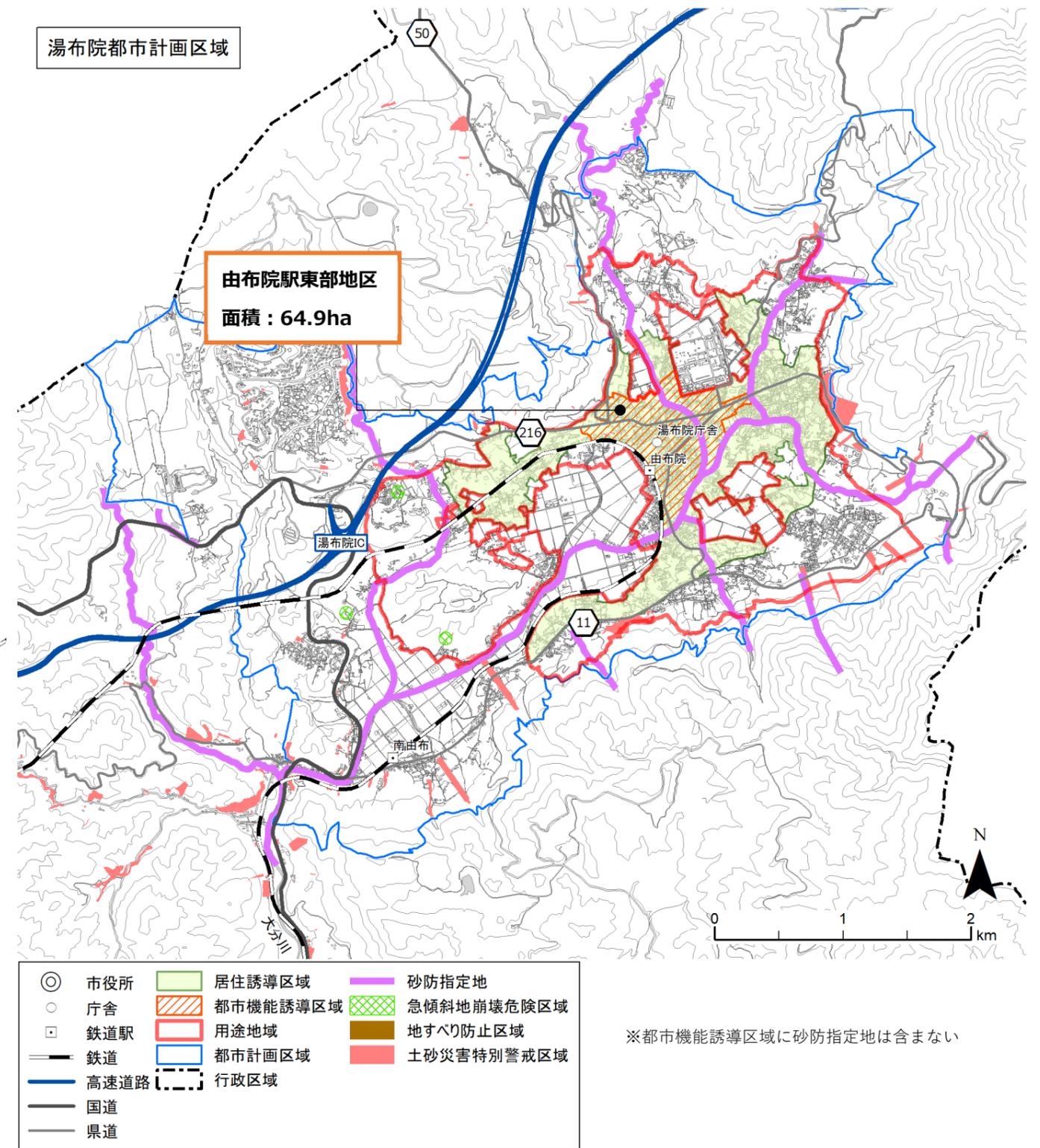
- ：都市機能誘導区域に既に立地している都市機能で、今後も維持・拡充するもの
- ◎：都市機能誘導区域に立地しておらず、今後新たに立地を促進するもの

4. 誘導区域・誘導施設

■ 挾間都市計画区域における誘導区域



■ 湯布院都市計画区域における誘導区域



5. 防災指針

(1) 防災まちづくりの取組方針

1) 防災まちづくりの将来像

本市の総合計画、国土強靱化地域計画、地域防災計画、立地適正化計画のまちづくりの方針を踏まえて、防災まちづくりの将来像及びを以下のように定めます。

【将来像】

安心・安全に暮らし続けられる事前防災型の協働による地域づくり

2) 地域別の課題を踏まえた取組方針

取組方針1：土地利用規制と誘導

災害に強い建築物の整備の推進やエリアごとに想定される災害リスクに応じた土地利用の推進に向けた土地利用規制を図ります。

加えて、災害リスクを抱える場所から、安全な場所への居住の誘導や要配慮者利用施設等の移転促進を図るなど、危険回避に向けた土地利用の誘導を推進します。

取組方針2：災害に強い基盤の整備

地盤や河川、道路、上水道等の都市基盤における防災・減災対策を推進します。

取組方針3：避難施設・避難体制の強化

避難施設の整備推進を図るなど避難に向けたハード対策を進めるとともに、避難計画の作成、意識啓発に向けた災害情報の提供など、ソフト対策を組み合わせ、円滑な避難に向けた取組を推進します。

取組方針4：防災組織の充実

地域ごとに居住者の特性や抱える災害リスクが異なるため、各種ハード整備による対策に加え、地域内で発災時や復興時に協力し合える関係性の構築が重要です。このため、自主防災組織の設立・活性化や防災訓練の実施など、防災組織の充実に向けた取組を推進します。

(2) 具体的な取組

取組方針	取組内容
取組方針1： 土地利用規制と誘導	由布市立地適正化計画に基づいた居住の誘導、災害リスクの高いエリアからの居住の移転、災害危険区域の検討
取組方針2： 災害に強い基盤の 整備	河川施設の適切な維持管理、流水の貯留機能の整備、雨水貯留施設の整備、インフラ施設の適切な維持管理、行政施設における防災対策、建築物の耐震診断と耐震改修、老朽建築物の除却や建替の検討、砂防関係施設の整備、森林整備・治山対策、大規模盛土造成地対策、ため池における防災対策の実施
取組方針3： 避難施設・避難体制の 強化	道路等の基盤整備による避難経路の確保、災害時における移動路の確保、指定避難所等の避難場所の確保、水害監視カメラの維持・活用、災害時の情報伝達手段の拡充・強化、災害ハザードマップの作成、避難行動要支援者の避難体制の構築、福祉施設・保育所・幼稚園等における避難行動確保計画作成の支援
取組方針4： 防災組織の充実	自主防災組織の充実・強化、防災教育・防災訓練による防災意識の向上

6. 誘導施策

(1) 都市機能誘導に係る施策

1) 「生活利便性を高める拠点の形成」に関する施策

拠点周辺の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 向之原駅周辺における由布市の玄関口にふさわしい質の高い都市空間の形成 ・ JR 由布院駅周辺における観光の中心地にふさわしい賑わいと魅力のある交流拠点の形成
子育て世代や高齢者、障がい者の暮らしを支える機能の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 子育てに関わる施設の維持、誘導による子育て環境の充実 ・ 医療・福祉機能の維持・誘導による高齢者や障がい者等が生活しやすいまちなかの形成

2) 「地域の個性を高める拠点の形成」に関する施策

地域の特性に合わせた都市機能の維持・誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・ 向之原駅北部や大分大学医学部周辺、由布院駅東部における多様な都市機能の維持・誘導 ・ 既存ストック及び民間活力を活用した必要な都市機能の誘導による魅力ある市街地形成 ・ 民間事業者による誘導施設整備への支援
居心地が良く歩きたくなるまちなかの維持・創出	<ul style="list-style-type: none"> ・ 歩行空間等の確保、魅力あるまちなみの形成による定住者や来訪者の交流促進 ・ 誰もが徒歩や公共交通で円滑に移動ができるバリアフリー環境の整備

(2) 居住誘導に係る施策

1) 「居心地がよい居住地の形成」に関する施策

都市機能誘導と連動した居住の誘導	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能誘導による利便性向上と連動した居住誘導区域内への新たな居住の誘導 ・ 医療・福祉施策との連携等による高齢者のまちなか居住の推進 ・ 子育て世帯に対する居住誘導や支援
都市基盤整備の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市基盤整備や公的不動産活用、エリアマネジメントなどによる質の高い都市空間の形成
空き家・空き地等既存ストックの有効活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「由布市空き家バンク」制度の充実や周知による既存ストックの有効活用、定住の促進 ・ 中古住宅の流通促進、多世代向けの住宅リフォーム等に対する支援

2) 「安心して暮らし続けられる居住地の形成」に関する施策

防災・減災対策による安全な居住地の形成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 道路・橋梁・河川・上水道等の必要な整備・改修・耐震化等の推進 ・ ハード・ソフトに係る防災・減災に関する対策の強化
居住誘導区域内への住み替えの促進	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防災・減災対策が困難な地域に居住する市民に対する居住誘導区域内への居住誘導 ・ 居住誘導区域内への住み替え費用の助成やリフォーム等の補助金の上乗せ等の検討 ・ 居住誘導区域内の低未利用地を活用した居住誘導区域内の人口密度の維持

(3) 公共交通ネットワークに係る施策

1) 「都市及び地域間連携を強化する幹線ネットワークの形成」に関する施策

公共交通ネットワークの強化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能誘導区域及び庄内地域の中心地を結ぶ公共交通ネットワークの強化
---------------	--

2) 「地域ニーズに応じた細やかな公共交通ネットワークの形成」に関する施策

交通結節機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 向之原駅や JR 由布院駅における複合的な交通施設の集約による交通結節機能の強化 ・ バスターミナルや各バス停における案内表示の充実
-----------	--

7. 目標値の設定等

(1) 届出制度の運用

1) 都市機能誘導区域外・居住誘導区域外における事前届出

都市機能誘導区域外及び居住誘導区域外において、以下の施設の整備を行おうとする場合には、行為に着手する日の30日前までに、行為の種類や場所などについて、市長への届出が必要となります。

都市機能誘導区域外における届出の対象行為	開発行為	・誘導施設を有する建築物の建築目的の開発行為を行おうとする場合
	開発行為以外	・誘導施設を有する建築物を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、誘導施設を有する建築物とする場合 ・建築物の用途を変更し、誘導施設を有する建築物とする場合
居住誘導区域外における届出の対象行為	開発行為	・3戸以上の住宅の建築目的の開発行為 ・1戸または2戸の住宅の建築目的の開発行為で、その規模が1,000㎡以上のもの
	開発行為以外	・3戸以上の住宅を新築しようとする場合 ・建築物を改築し、または建築物の用途を変更して3戸以上の住宅とする場合

2) 都市機能誘導区域内における誘導施設の休廃止に係る事前届出

都市機能誘導区域内において、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を休止または廃止しようとする場合には、これらの行為に着手する日の30日前までに、市長への届出が必要となります。

(2) 評価指標の設定

誘導方針	評価指標		現況値	目標値 (2022(令和22)年)
地域の主要産業を生かした個性あふれる生活拠点の形成	都市機能誘導区域における誘導施設種数	向之原駅北部地区	11種類	11種類
		大分大学医学部周辺地区	4種類	6種類
		由布院駅東部地区	10種類	12種類
	低未利用土地等の活用件数	挾間	1件	10件
		湯布院	0件	10件
居心地がよく安心して暮らし続けられる居住地の形成	居住誘導区域内の人口密度	挾間	30.0人/ha	38.0人/ha
		湯布院	14.6人/ha	現状維持
	用途地域内における防災上危険性が懸念される地域に居住する人口割合	挾間	14.5%	減少
		湯布院	6.2%	減少
多様な交通が連動した公共交通ネットワークの形成	市全体の人口に対する向之原駅及び由布院駅の1日あたり乗車人員の割合		4.9%※2	維持
	居住誘導区域内の公共交通の人口カバー率	挾間居住誘導区域	92.4%	増加
		湯布院居住誘導区域	89.7%	増加

(3) 計画の評価と見直し

本計画に示された誘導施策等の実施・進捗状況や目標指標の達成状況等については、PDCAサイクルの手法を用いておおむね5年ごとに評価を行うものとします。また、その結果等を踏まえ、施策の充実、強化等の検討や必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

【お問い合わせ】

由布市役所 都市景観推進課 都市計画係 TEL：097-529-7334
〒879-5498 大分県由布市庄内町柿原 302 番地 FAX：097-582-1359